

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月8日提出
刈谷(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社総合鑑定調査 西三河支店
刈谷(県)-1	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 山本 健二
鑑定評価額	27,200,000 円		1㎡当たりの価格	168,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	130,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 刈谷市一ツ木町6丁目4番9	②地積 (㎡)	162	⑨法令上の規制等	1 住居 (60,200)
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅W2	⑤周辺の土地の利用の状況 中小規模一般住宅と共同住宅等が混在する区画整理済みの住宅地域	⑥接面道路の状況 南西6m市道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水
				⑧主要な交通施設との接近の状況 一ツ木500m	(その他)
(2) 近隣地域	①範囲 東50m、西50m、南50m、北50m	②標準的使用 低層住宅地			
	③標準的画地の形状等 間口約11m、奥行約15m、規模170㎡程度、形状長方形	④地域的特性 特記事項 特にない	基準方位北、6m市道	交通施設 一ツ木駅北方500m	法令規制 1 住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測 最寄駅への接近性も優れた低層住宅を中心とする区画整然とした住宅地域で、旺盛な不動産需要を背景に、地価も堅調に推移するものと予測される。				
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地	(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法 比準価格 168,000 円/㎡	収益還元法 収益価格 / 円/㎡	原価法 積算価格 / 円/㎡	開発法 開発法による価格 / 円/㎡	
(6) 市場の特性	同一需給圏は、刈谷市およびその周辺市における住宅地域一円である。需要の中心は刈谷市及びその周辺市に通勤する30～40代の一次取得者であり、特に当該地域においては自動車産業の従事者が多く見られる。市場における需給動向は堅調に推移しており、価格水準は上昇傾向にて推移する状況にあるものと思料される。需要の中心となる価格帯は、土地で2,500万円から3,000万円前後、建売分譲で4,500万円から5,000万円前後である。				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域に係る需要者は自己利用を目的とする一次取得者が中心であり、居住の快適性、利便性等を重視して行動するものと思料される。対象基準地の画地条件等から効率的な賃貸経営が困難であると判断し収益還元法の適用を断念した。本件においては規範性の高い取引事例に基づき、市場の動向を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、地域の地価変動等考慮の上、代表標準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。				
(8) 公示価格	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 刈谷-1	②時点修正 [102.0] 100	③標準化補正 100 [100.0]	④地域要因の比較 100 [155.5]	⑤個別的要因の比較 [103.0] 100
	公示価格 249,000 円/㎡				⑥対象基準地の標準価格(円/㎡) 168,000
(9) 指定基準地	①指定基準地番号	②時点修正 [] 100	③標準化補正 100 []	④地域要因の比較 100 []	⑤個別的要因の比較 [] 100
	前年指定基準地の価格 円/㎡				⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 163,000 円/㎡	③価格変動要因	[一般的要因] 好調な地域経済状況を反映し不動産市場の活性化が認められるものの、慢性的物価高や円安進行の経済への影響を注視する必要がある。		
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		[地域要因] 最寄駅まで徒歩圏という利便性の高さを反映して、近隣地域に対する住宅需要も旺盛である。		
	②変動率 年間 +3.1 % 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。		

鑑 定 評 価 書 (令和 6 年地価調査)

令和 6 年 7 月 8 日提出
刈谷 (県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あかつき不動産鑑定
刈谷 (県)-2	愛知県	愛知第 8	氏名	不動産鑑定士 松坂 光明
鑑定評価額	30,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	217,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	165,000 円/m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 刈谷市住吉町 3 丁目 3 6 番					②地積 (㎡)	139 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 150)			
	1. 2:1	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	東 8m 市道	水道、ガス、下水	刈谷 720m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 110 m、北 70 m				②標準的使用 低層住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 12 m、規模		150 ㎡程度、形状 正方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路 基準方位 北 8m 市道	交通施設	刈谷駅 南方 720m	法令規制	1 中専 (60, 150)		
	⑤地域要因の将来予測		市中心部に近く利便性良好な住宅地域である。住宅地需要は依然高く、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。								
(3)	最有効使用の判定		低層住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2. 0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 217, 000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡								
	原価法		積算価格 / 円/㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、刈谷市街地を中心とする住宅地域である。需要者の中心は、刈谷市を中心に西三河地域に拠点を置く自動車関連企業の従事者である。近隣地域は駅施設に近接しており利便性は高く、住宅地需要は依然として高い。自動車産業等の地域経済は好調であり、不動産市場は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は、土地は総額 3, 0 0 0 万円、新築戸建住宅では 5, 0 0 0 万円～6, 0 0 0 万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象標準地は一般住宅を中心とした住宅地域に存する。取引の中心は自用目的が主であり、同一需給圏内の類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集した。対象標準地は画地規模が小さいので、経済合理性に見合った共同住宅を想定することが困難であり収益還元法は適用しなかった。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした価格を	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 刈谷-1		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0. 0	地域要因	街路 -2. 0
	公示価格 249, 000 円/㎡		[102. 0] 100	100 [100. 0]	100 [118. 6]	[102. 0] 100	218, 000		交通 0. 0		交通 0. 0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	環境 0. 0	地域要因	環境 +21. 0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0. 0		行政 0. 0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 204, 000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 自動車関連企業等の地域経済は好調である。市内住宅地需要は高く、地価は上昇傾向で推移している。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 区画整然とした住宅地域であり、利用状況等に特段の変化は認められないが、最寄駅に比較的近いこと等より需要は高い。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率										
	年間 +6. 4 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	丸石不動産鑑定
刈谷(県)-3	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 石脇 雄生
鑑定評価額	23,300,000 円	1㎡当たりの価格	126,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月]	96,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			倍率種別		

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		刈谷市東境町上野 5 7 番 2				②地積 (㎡)	185 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (60, 100)			
	1:1.2	住宅 W2	低層一般住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域	南西4m市道	水道、ガス、下水	富士松 2.3km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 50 m、南 20 m、北 100 m				②標準的使用		低層住宅地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北、4 m市道	交通施設	富士松駅 東方2.3km	法令規制	1 低専 (60, 100)
	⑤地域要因の将来予測		刈谷市北部の低層住宅を中心とする住宅地域で、旺盛な不動産需要を背景に、地価も堅調に推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	126,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、刈谷市北部の住宅地域である。需要者の中心は、周辺企業に勤務する 30 ～ 40 代の一次取得者である。需給は、慢性的な供給不足となっており、外縁部の求めやすい土地への需要の波及もみられる。近隣地域は、街路条件にやや劣る既成住宅地域であるが、相対的値頃感等から需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地で 2,000 万円から 2,500 万円前後、建売分譲で 3,500 万円から 4,500 万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域に係る需要者は自己利用を目的とする一次取得者が中心であり、居住の快適性、利便性等を重視して行動するものと思料される。対象基準地の画地条件等から効率的な賃貸経営が困難であると判断し収益還元法の適用を断念した。本件においては規範性の高い取引事例に基づき、市場の動向を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、地域の地価変動等考慮の上、代表標準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	街路 +5.0	
	標準地番号 刈谷-21						標準化補正	交通 0.0	交通 +14.0	
	公示価格 187,000 円/㎡	[101.1] / 100	100 [101.0]	100 [153.5]	[103.0] / 100	126,000	環境 0.0	環境 +27.0		
							画地 +1.0	行政 +1.0		
							行政 0.0	その他 0.0		
							その他 0.0			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正	交通	交通	
							環境	環境		
							画地	行政		
							行政	その他		
							その他			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 不動産需要は概ね堅調に推移したが、海外経済や我が国の金融・財政政策の動向等が不動産市場に与える影響には当面注視が必要である。						
	前年標準価格 119,000 円/㎡			[地域要因] スマート I C が整備され利便性が高まった近隣地域に対する住宅需要は旺盛である。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号									
	公示価格 円/㎡									
	②変動率	年間 +5.9 % 半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 丸の内中央不動産鑑定
刈谷(県)-4	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 荒川 鶴章
鑑定評価額	25,600,000 円		1㎡当たりの価格	143,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等 刈谷市半城土町本郷1 7 番 7					②地積 (㎡)	179 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			1 住居 (60, 200)		
	1.5:1	住宅 L S 2	一般住宅が建ち並ぶ 既成住宅地域	東6.8m市道	水道、 ガス、 下水	野田新町 740m			(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 80 m、北 80 m				②標準的使用 低層住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 11 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	基準方位 北 街 6. 8 m市道 路	交通施設	野田新町駅 南西方740m		法令規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、今後も現状のまま推移するものと予測する。地価水準は今後の景気動向にもよるが上昇傾向が予測される。									
(3)	最有効使用の判定 低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的な要因		方位 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 143,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡								
	原価法		積算価格 / 円/㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は刈谷市を中心に隣接する知立市、安城市等の住宅地域である。需要者は、西三河地域在住の居住者や西三河の自動車部品関連産業に従事する一次取得者が中心である。資材価格高騰等の影響はあるものの、地元自動車部品関連企業の業績が依然堅調であることから、従業員等の需要が旺盛であり地価は上昇傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地は2, 5 0 0万円程度、新築戸建で3, 5 0 0万～4, 5 0 0万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で収益物件は見られず、取引の中心は自用目的である。比準価格は刈谷市内の類似する住宅地事例から求められており、市場動向を反映した価格であると言える。一方、収益価格は対象基準地に収益物件を想定することが画地条件(規模・間口等)から非現実的であり、求めることが出来なかった。鑑定評価額の決定にあたっては比準価格を採用し、また代表標準地との検討を踏まえ上記と決定した。										
(8) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 刈谷-21		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的 要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	公示価格 187,000 円/㎡		[101.1] 100	100 [101.0]	100 [133.2]	[102.0] 100	143,000		交通 0.0	交通 +7.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的 要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	環境 0.0	環境 +22.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +1.0	行政 0.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 136,000 円/㎡			③ 価格変動要因の 変動状況 [一般的] 刈谷市の住宅地は、地元自動車部品関連企業の従業員需要が堅調であることから、地価は上昇傾向で推移している。 [地 域] 一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、地域要因に特段変動要因は認められない。地域経済が好況であり地価は上昇傾向にある。 [個別的] 個別的な要因に変動はない。							
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡										
	②変動率		年間 +5.1 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あかつき不動産鑑定
刈谷(県)-5	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 松坂 光明
鑑定評価額	22,900,000 円	1㎡当たりの価格	134,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		刈谷市泉田町絵下城 2 0 2 番 3				②地積 (㎡)		171 ()		⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用 の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (60, 100)		
	1:2.5	住宅 L S2		一般住宅を中心にア パート等も見られる 区画整然とした住宅 地域		南東4.5m市道	水道、 ガス、 下水	富士松 1.2km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 130 m、南 30 m、北 60 m				②標準の使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 20 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない。		街 路	基準方位 北 4.5m市道	交通 施設	富士松駅 西方1.2km	法令 規制	1 低専 (60, 100)		
	⑤地域要因の 将来予測		空地もみられるが、住宅地域として熟成が進んでいる。比較的良好な住環境を有しており、地価も堅調に推移するものと思われる。									
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地 の個別的 要因	方位 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 134,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡									
	原価法		積算価格 / 円/㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、刈谷市及び隣接市の住環境良好な住宅地域である。需要者の中心は、周辺企業に勤務する30～40代の一次取得者である。需要の中心となる価格帯は、土地のみで2500万円前後、新築の戸建住宅で4500万円前後である。市内及び隣接市には自動車関連企業が多く、好調な地域経済に支えられ当該企業従事者による宅地需要は強い一方で、供給は不足している。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象標準地は一般住宅を中心とした住宅地域に存する。取引の中心は自用目的が主であり、同一需給圏内の類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集した。対象標準地は画地規模が小さいので、経済合理性に見合った共同住宅を想定することが困難であり収益還元法は適用しなかった。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示 標準 価格 とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 刈谷-21		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 0.0	地域 要因	街路 +4.0	
	公示価格 187,000 円/㎡		[101.1] 100	100 [101.0]	100 [147.1]	[105.0] 100	134,000		交通 0.0		交通 +12.0	
(9) 指定 基準地 からの 検討	①指定基準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	環境 0.0	地域 要因	環境 +25.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +1.0		行政 +1.0	
(10) 対象 基準地 の前 年の 標準 価格 等か ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 129,000 円/㎡				③ 変動 要因 の 形成 状況	[一般的] 自動車関連企業等の地域経済は好調である。物価高騰により先行き不透明感はあるものの、宅地需要は強く不動産市況は堅調である。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域] 地域に特に大きな変動はみられないが、住宅地域として熟成が進んでいる。住環境等は比較的良好で、需要は底堅い。						
	②変動率 年間 +3.9 % 半年間 %					[個別的] 個別的な要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
刈谷（県）-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社寿資産評価
刈谷（県）-6	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 田代 徳恵
鑑定評価額	19,900,000 円		1㎡当たりの価格	142,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	110,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年4月10日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		刈谷市元町6丁目27番3			②地積 (㎡)	140 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60, 150)			
	台形 1:1	住宅 L S 2	一般住宅が多い中規模普通住宅地域	南西5m市道	水道、下水	刈谷市 880m	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用		低層住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5 m市道	交通施設	刈谷市駅 南西方880m	法令規制	1 中専 (60, 150)	
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅を主体とする熟成度の高い既存住宅地域である。特段の変動要因はなく、現状のまま推移すると予測する。地価は周辺の宅地需要にけん引され、安定的に推移している。							
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位形状	+3.0 -3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			142,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格			/ 円/㎡					
	原価法	積算価格			/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格			/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は刈谷市及び周辺市の住宅地域である。需要者の中心は西三河地域に勤務する一次取得者である。需要は安定的に推移しているものの、需要層は二極化している。近隣地域は街区・街路の整備状況が古い地域であるが、最寄駅へは比較的近いため、一定の需要を有する。土地単価よりも総額を重視する傾向にあり、市場での中心価格帯は土地1.5千万円～2.5千万円、新築戸建分譲で4千万円～5.5千万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は多数の信頼性有する取引事例に基づいた価格で、市場性を反映した実証的な価格である。比準価格決定の際の各取引事例の斟酌の程度も適切であり、地域の実勢に即応した説得力を有する価格といえる。収益価格については、画地条件から経済合理性を有する賃貸建物の想定が困難であるため、適用を断念した。したがって、比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 刈谷-21		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +3.0 交通 +10.0 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 187,000 円/㎡		[101.6] 100	100 [101.0]	100 [132.6]	[99.9] 100	142,000			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 138,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因の	[一般的要因] 建物価格、物価高騰の影響により建売業者の撤退が認められる。自動車産業の生産・出荷停止等の影響が懸念される。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 既存住宅地域であり、地域要因に変動はないが、周辺地域の住宅地需要にけん引され、地価は安定的に推移している。					
	②変動率 年間 +2.9 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あかつき不動産鑑定
刈谷 (県) -7	愛知県	愛知第 8	氏名	不動産鑑定士 松坂 光明
鑑定評価額	27, 200, 000 円		1 m ² 当たりの価格	189, 000 円/m ²

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	150,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		刈谷市板倉町1丁目16番14				②地積 (㎡)	144 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60, 150) (その他)				
	1:2	住宅 W2	一般住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域	北東8m市道	水道、ガス、下水	東刈谷 360m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 75 m、南 100 m、北 100 m		②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模		150 ㎡程度、形状		長方形				
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		基準方位北、8m市道	交通施設	東刈谷駅 北西方360m	法令規制	1 中専 (60, 150)		
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅を中心に、共同住宅等が一部に見られる住宅地域であり、当面は現状のまま推移するものと予測される。								
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格								189,000 円/㎡
	収益還元法		収益価格								/ 円/㎡
	原価法		積算価格								/ 円/㎡
	開発法		開発法による価格			/ 円/㎡					
(6) 市場の特性		同一需給圏は、刈谷市を中心に隣接する知立市及び安城市を含む住宅地域である。需要者の中心は、刈谷市を中心に西三河地区に拠点を置く自動車関連企業の従事者が多くを占める。不動産市場については、自動車産業等の地域経済が好調であることから住宅地への需要は高く、供給は依然として少ない。取引の中心価格帯は、土地は2,500～3,000万円程度、新築戸建住宅で総額5,000～6,000万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象標準地は一般住宅を中心とした住宅地域に存する。取引の中心は自用目的が主であり、同一需給圏内の類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集した。近隣地域内には一部共同住宅も見られるが、対象標準地は画地規模が小さく経済合理性に見合う共同住宅を想定することが困難であり収益還元法は適用しなかった。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格を規準とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 刈谷-21	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	公示価格 187,000 円/㎡	[101.1] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[101.0] 100	189,000		交通 0.0		交通 0.0	
								環境 0.0		環境 0.0	
								画地 +1.0		行政 0.0	
								行政 0.0		その他 0.0	
								その他 0.0			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通		交通	
								環境		環境	
								画地		行政	
								行政		その他	
								その他			
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 182,000 円/㎡			③ 価格変動要因の 変動状況 形成要因の	[一般的要因] 物価高騰の影響はあるものの、自動車関連企業等の地域経済は好調である。市内住宅地需要は高く、地価は堅調に推移している。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 刈谷-21 公示価格 187,000 円/㎡				[地域要因] 区画整然とした良好な住宅地域である。底堅い需要に支えられて地価は堅調に推移している。						
	②変動率 年間 +3.8 % 半年間 +1.1 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
刈谷(県)-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	丸石不動産鑑定
刈谷(県)-8	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 石脇 雄生
鑑定評価額	14,700,000 円	1㎡当たりの価格	75,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			倍率種別		

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		刈谷市小垣江町南屋敷1 0 番 3				②地積 (㎡)	195 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」 (60, 200) (その他)		
	1:1	住宅 L S2	一般住宅、農家住宅等が混在する既成の住宅地域		北東5m市道	水道、ガス	小垣江 1.9km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 60 m、南 80 m、北 80 m				②標準的使用		低層住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 12 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	5 m県道	交通施設	小垣江駅 南東方1.9km	法令規制	「調区」 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域内の既成の住宅地域であり、地価の割安感から地縁性を有する需要者を中心に、広域的な需要が認められ地価は堅調に推移するものと予測される。									
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 75,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡									
	原価法	積算価格 / 円/㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は刈谷市及び隣接市の市街化調整区域における既成住宅地域である。需要の中心は地縁性を有する3 0 代から4 0 代の一次取得者であり、外部からの転入者少ないものの、地価の割安感から需要が見込まれる地域である。需要の中心となる価格帯は、土地で1, 0 0 0 万円から1, 5 0 0 万円前後、建売分譲で3, 5 0 0 万円から4, 0 0 0 万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域に係る需要者は、地縁性を有し自己利用を目的とする一次取得者が中心であり、地縁性の強弱、居住の快適性、利便性等を重視して行動するものと思料される。市街化調整区域内であり賃貸市場が未成熟であることから収益還元法の適用を断念した。本件においては規範性の高い取引事例に基づき、市場の動向を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、地域の地価変動等考慮の上、地価公示標準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格の標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 刈谷-26							交通 0.0	交通 -1.0		
	公示価格 76,800 円/㎡	[101.3] 100	100 [101.0]	100 [102.0]	[100.0] 100	75,500		環境 0.0	環境 +3.0		
								画地 +1.0	行政 0.0	行政 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 0.0	交通 環境	行政 0.0	
								画地 行政	その他 0.0	その他	
								その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 73,000 円/㎡			③ 価格変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 不動産需要は概ね堅調に推移したが、海外経済や我が国の金融・財政政策の動向等が不動産市場に与える影響には当面注視が必要である。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因] 安定的な住宅需要を反映し、市街化調整区域の住宅地域であっても地縁の関係者を中心に需要が見込まれる。						
	②変動率 年間 +3.4 % 半年間 %				[個 別 的 要 因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
刈谷（県）-9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社総合鑑定調査 西三河支店
刈谷（県）-9	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 山本 健二
鑑定評価額	53,100,000 円	1㎡当たりの価格	268,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 195,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		刈谷市若松町 4 丁目 1 2 番				②地積 (㎡)	198 ()	③法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)			
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅、アパート等が見られる区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	刈谷 550m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲 東 60 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m				②標準的使用 低層住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 16.5 m、規模		200 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記 特にない。	事項 基準方位北、6 m市道	交通 刈谷駅 南東方550m	法令 1 住居 (60, 200)		規制				
	⑤地域要因の将来予測	低層住宅を中心とする住宅地域で、最寄駅への接近性も優れる選好性の高い住宅地域で旺盛な不動産需要を背景に、地価も堅調に推移するものと予測される。									
(3)	最も有効使用の判定 低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位		+8.0		
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 268,000 円/㎡							
			収益還元法	収益価格 / 円/㎡							
			原価法	積算価格 / 円/㎡							
			開発法	開発法による価格 / 円/㎡							
(6)	市場の特性 同一需給圏は、刈谷市およびその周辺市における住宅地域一円である。需要の中心は刈谷市及びその周辺市に通勤する30～40代の一次取得者であり、特に当該地域においては自動車産業の従事者が多く見られる。市場における需給動向は堅調に推移しており、価格水準は上昇傾向にて推移する状況にあるものと思料される。需要の中心となる価格帯は、土地で3,500万円から4,000万円前後、建売分譲で5,000から5,500万円前後である。										
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 近隣地域に係る需要者は自己利用を目的とする一次取得者が中心であり、居住の快適性、利便性等を重視して行動するものと思料される。対象基準地の画地条件等から効率的な賃貸経営が困難であると判断し収益還元法の適用を断念した。本件においては規範性の高い取引事例に基づき、市場の動向を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、地域の地価変動等考慮の上、代表標準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)	① ■ 代表標準地 □ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因 街路 0.0	交通 -2.0	
	標準地番号 刈谷-1						街路 0.0	交通 0.0	環境 +5.0	行政 0.0	
(9)	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因 街路 0.0	交通 -2.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡						街路 0.0	交通 0.0	環境 +5.0	行政 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 252,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的] 好調な地域経済状況を反映し不動産市場の活性化が認められるものの、慢性的物価高や円安進行の経済への影響を注視する必要がある。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域] 刈谷駅への接近性が優れる利便性の高い住宅地域であり、近隣地域に対する住宅需要も旺盛である。						
					[個別的] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +6.3 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社総合鑑定調査 西三河支店
刈谷(県)-10	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 山本 健二
鑑定評価額	34,600,000 円	1㎡当たりの価格	174,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 140,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 刈谷市中手町 4 丁目 5 0 2 番			②地積 (㎡)		199	⑨法令上の規制等	
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅のほかにマンション等が見られる区画整然とした住宅地域	⑥接面道路の状況 北6m市道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 逢妻 830m	1 住居 (60, 200) (その他)	
(2) 近隣地域	①範囲 東 100 m、西 10 m、南 20 m、北 100 m			②標準的使用 低層住宅地				
	③標準的画地の形状等 間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性 特記事項 特にない	街路 基準方位北、6m市道	交通施設 逢妻駅 南方830m	法令 1 住居 (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測 最寄駅への接近性も比較的優れた区画整然とした住宅地域で、旺盛な不動産需要を背景に、地価も堅調に推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 174,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡					
	原価法		積算価格 / 円/㎡					
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、刈谷市およびその周辺市における住宅地域一円である。需要の中心は刈谷市及びその周辺市に通勤する 30～40 代の一次取得者であり、特に当該地域においては自動車産業の従事者が多く見られる。市場における需給動向は堅調に推移しており、価格水準は上昇傾向にて推移する状況にあるものと思料される。需要の中心となる価格帯は、土地で 3,000 万円から 3,500 万円前後、建売分譲で 4,500 から 5,000 万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域に係る需要者は自己利用を目的とする一次取得者が中心であり、居住の快適性、利便性等を重視して行動するものと思料される。対象基準地の画地条件等から効率的な賃貸経営が困難であると判断し収益還元法の適用を断念した。本件においては規範性の高い取引事例に基づき、市場の動向を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、地域の地価変動等考慮の上、代表標準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 刈谷-21 公示価格 187,000 円/㎡	②時点修正 [101.1] 100	③標準化補正 100 [101.0]	④地域要因の比較 100 [107.7]	⑤個別的要因の比較 [100.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) 174,000	⑦内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +2.0 交通 +10.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	(9) 指定基準地からの検討 ①指定基準地番号 前年指定基準地の価格 円/㎡	②時点修正 [] 100	③標準化補正 100 []	④地域要因の比較 100 []	⑤個別的要因の比較 [] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 168,000 円/㎡		③ 価格変動要因の 形成要因	[一般的] 要因 好調な地域経済状況を反映し不動産市場の活性化が認められるものの、慢性的物価高や円安進行の経済への影響を注視する必要がある。				
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域] 要因 区画の整った住宅地域であり、利便施設も近く住環境の優れる地域で、住宅需要は旺盛である。				
	②変動率 年間 +3.6 % 半年間 %			[個別的] 要因 個別的要因に変動はない。				

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		刈谷市半城西土町2丁目11番14外				②地積 (㎡)	263 ()	③法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60, 150)							
	1:1	住宅 W2	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	刈谷 1.6km	(その他)							
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 60 m、南 100 m、北 100 m			②標準の使用		低層住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 20 m、規模		260 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6 m市道	交通施設	刈谷駅 南方1.6km	法令規制	1 中専 (60, 150)					
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅、アパート等が見られる住宅地域であり、街区が整然とし住宅地域として熟成しており、当面は現状を維持して推移していくものと予測される。											
(3)	最有効使用の判定		低層住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因		方位			+8.0			
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		181,000 円/㎡								
			収益還元法	収益価格		34,800 円/㎡								
			原価法	積算価格		／ 円/㎡								
			開発法	開発法による価格		／ 円/㎡								
(6) 市場の特性			同一需給圏は刈谷市の市街化区域における住宅地域である。需要者の中心は刈谷市のほか周辺市に勤務する一次取得者等であり、物件の規模によっては不動産業者等も考えられる。近隣地域は一般住宅、アパート等が見られる住宅地域であり、街区が整然とし住環境は良好なため、地価は安定的に推移している。市場の中心価格帯は、分割した戸建住宅地の土地で2500～3000万円程度、新築の戸建物件で4000～4500万円程度の物件が多い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由			鑑定評価方式を適用した結果、比準価格及び収益価格を得た。比準価格は市場性を反映した価格であり、実証的かつ客観的で信頼性が高い。一方、収益価格は不動産の収益性に着目した価格であるが、収益性よりも資産性、快適性が重視される地域のため低めに試算された。以上より、本件では比準価格を重視し、収益価格を参考として代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 刈谷-21		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 +10.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 187,000 円/㎡		[101.1] 100	100 [101.0]	100 [112.2]	[108.0] 100	180,000							
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 173,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 不動産需要は概ね堅調に推移したが、海外経済や我が国の金融・財政政策の動向等が不動産市場に与える影響には当面注視が必要である。									
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 一般住宅、アパート等が見られる住宅地域であり、住環境が良好で熟成度も高いため、地価は安定的に推移している。									
	②変動率 年間 +4.6 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
刈谷(県)-12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	丸石不動産鑑定
刈谷(県)-12	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 石脇 雄生
鑑定評価額	57,200,000 円	1㎡当たりの価格	254,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 200,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		刈谷市大手町5丁目38番5				②地積 (㎡) 225 ()		⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)	
	1:2	住宅 L S2	中規模住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		北6m市道	水道、ガス、下水	刈谷 770m		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 60 m、南 20 m、北 30 m				②標準的使用		低層住宅地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 20 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北、6 m市道	交通施設	刈谷駅 南西方770m	法令規制	1 住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測		刈谷駅至近の低層住宅を中心とする地域で、高い利便性と良好な住環境を背景に、地価は安定的に推移するものと予測される。							
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		254,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		71,300 円/㎡					
	原価法		積算価格		／ 円/㎡					
	開発法		開発法による価格		／ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、刈谷市内における住宅地域一円である。需要の中心は刈谷市及びその周辺市に通勤する30～40代の一次取得者であり、特に当該地域においては自動車産業の従事者が多く見られる。市場における需給動向は堅調に推移しており、価格水準は上昇傾向にあるものと思料される。需要の中心となる価格帯は、土地で3,500万円から4,500万円前後、建売分譲で6,000万円から7,000万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域に係る需要者は自己利用を目的とする一次取得者が中心であり、居住の快適性、利便性等を重視して行動することから、不動産の収益性を前提とする価格形成がされ難いと思料され、収益価格の相対的信頼性は劣ると判断される。本件においては収益価格は参考に留め、規範性の高い取引事例に基づき、市場の動向を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、地域の地価変動等考慮の上、代表標準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 刈谷-1		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 249,000 円/㎡		[102.0] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	254,000			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 236,000 円/㎡				③ 価格変動要因の形成要因	[一般的] 不動産需要は概ね堅調に推移したが、海外経済や我が国の金融・財政政策の動向等が不動産市場に与える影響には当面注視が必要である。				
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 刈谷-1 公示価格 249,000 円/㎡					[地域] 刈谷駅へ接近性に優れ、利便性、住環境が良好な地域であり、市内における選好性の高さを背景に需要も堅調に推移している。				
						[個別的] 個別的な要因に変動はない。				
	②変動率 年間 +7.6 % 半年間 +2.0 %									

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社総合鑑定調査 西三河支店
刈谷(県)-13	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 山本 健二
鑑定評価額	33,200,000 円		1㎡当たりの価格	201,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	150,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 刈谷市神明町1丁目40番1	②地積(㎡) ()	③法令上の規制等 準工(60,200)
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅LS3	⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅、中小工場、アパート等が混在する住宅地域
		⑥接面道路の状況 南西5.8m市道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水
		⑧主要な交通施設との接近の状況 刈谷680m	⑨(その他)
(2) 近隣地域	①範囲 東50m、西50m、南50m、北50m	②標準的使用 低層住宅地	
	③標準的画地の形状等 間口約10m、奥行約15m、規模150㎡程度、形状長方形		
	④地域的特性 特記事項 特にない	⑤標準方位北、5.8m市道	⑥刈谷駅北西方680m
	⑦法令 準工(60,200)	⑧規制	
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地		
(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	201,000 円/㎡
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡
	原価法	積算価格	/ 円/㎡
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡
(6) 市場の特性	同一需給圏は、刈谷市およびその周辺市における住宅地域一円である。需要の中心は刈谷市及びその周辺市に通勤する30～40代の一次取得者であり、特に当該地域においては自動車産業の従事者が多く見られる。市場における需給動向は堅調に推移しており、価格水準は上昇傾向にて推移する状況にあるものと思料される。需要の中心となる価格帯は、土地で3,500万円から4,000万円前後、建売分譲で5,000から5,500万円前後である。		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域に係る需要者は自己利用を目的とする一次取得者が中心であり、居住の快適性、利便性等を重視して行動するものと思料される。対象基準地の画地条件等から効率的な賃貸経営が困難であると判断し収益還元法の適用を断念した。本件においては規範性の高い取引事例に基づき、市場の動向を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、地域の地価変動等考慮の上、代表標準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。		
(8) 公示価格とした	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 刈谷-1 公示価格 249,000 円/㎡	②時点修正 [102.0] 100	③標準化補正 [100.0] 100
	④地域要因の比較 100	⑤個別的要因の比較 [103.0] 100	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡) 201,000
	⑦内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	⑧地域要因 街路 +1.0 交通 0.0 環境 +29.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号 前年指定基準地の価格 円/㎡	②時点修正 [] 100	③標準化補正 [] 100
	④地域要因の比較 100	⑤個別的要因の比較 [] 100	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡) []
	⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	⑧地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 185,000 円/㎡ ①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡	③ 価格変動要因 [一般的] 好調な地域経済状況を反映し不動産市場の活性化が認められるものの、慢性的物価高や円安進行の経済への影響を注視する必要がある。 [地域] 市中心部への接近性が優れる利便性の高い住宅地域であり、近隣地域に対する住宅需要も旺盛である。 [個別的] 個別的要因に変動はない。	
	②変動率 年間 +8.6 % 半年間 %		